



Plan Local d'Urbanisme
R è g l e m e n t

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques. [...]

Article L 123-5 du code de l'Urbanisme

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
03	29 juillet 2011	Du 26 août au 30 septembre 2011	En Conseil Municipal le 29 novembre 2011

Titre 1. Dispositions générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **Quincieux**.

2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

2 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

3 - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Toute contrevenante sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

Art. *R.123-5. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Art. *R.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissements existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. *R.123-7. - Les zones agricoles sont dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone Ae.

Art. *R.123-8. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de Coefficient d'Occupation du Sol.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - ▶ d'habitation,
 - ▶ hôtelier,
 - ▶ d'équipement collectif,
 - ▶ de commerce,
 - ▶ industriel,
 - ▶ artisanal,
 - ▶ de bureaux et de service,
 - ▶ d'entrepôts,
 - ▶ agricole,
 - ▶ de stationnement,
 - ▶ d'annexes,
 - ▶ de piscines,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - ▶ parcs d'attractions ouverts au public,
 - ▶ aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - ▶ aires de stationnement ouvertes au public,
 - ▶ dépôts de véhicules,
 - ▶ garages collectifs de caravanes,
 - ▶ affouillements et exhaussements de sol,
 - ▶ tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

6. PRISE EN COMPTE DE LA RESSOURCE EN EAU

L'arrêté préfectoral du 24/09/1975 déclarant d'intérêt public et définissant le périmètre de protection du puits de captage est annexé au présent PLU dans les servitudes d'utilité publique.

7. PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION

La zone submersible réglementée est soumise aux dispositions du plan d'exposition aux risques d'inondation approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 1989 et valant PPRI. Les dispositions du PPRI s'imposent au présent PLU et prévalent sur le règlement des zones concernées : UM (dont secteur 1UM), UB, UHr, A (dont Ar, Ap, Ae); N (dont Nn et Nep),

8 : LIMITATION DES CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DES VOIES DE CIRCULATION

L'autoroute A 46N, la RN 6/ RD 306 et la RD 51 sont classées comme « Routes à Grande Circulation » (R.G.C) par les décrets du 13 décembre 1952 (autoroutes et routes nationales) et du 4 avril 1991 (routes départementales) portant nomenclature des voies à grande circulation.

Ces voies sont soumises aux dispositions prévues à l'article L 111-1-4 modifié du Code de l'Urbanisme relatif au principe d'inconstructibilité et à ses exceptions (cf. annexe 2).

Sur la commune de Quincieux, le principe d'inconstructibilité des espaces non urbanisés s'applique sur un fuseau de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 46N et de 75 m de part et d'autre de l'axe des voies RN6/RD306 et RD 51, sous réserve des exceptions s'appliquant aux « constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières » et aux « services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ».

Les voies concernées et les bandes d'inconstructibilité correspondantes sont reportées au document graphique.

9. INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES BRUYANTES

Sur le territoire de Quincieux, sont classés comme axes bruyants :

Voie	Catégorie	Largeur affectée par le bruit
voie ferrée (ligne 830.000) Tronçon 5063 de Villefranche s/S à Saint Germain au Mont d'Or	1	300 m
Voie ferrée (ligne TGV 783.000) Tronçon 5219 de Quincieux à St Germain au mont d'Or	3	100m
L' A46 nord	1	300 m
La RN 6 / RD 306	3	100 m
La RN6 / RD 306	3	100 m
La RD 51	3	100 m
La RD 87	3 et 4	100 à 30 m

La largeur des secteurs affectés par le bruit et nécessitant des mesures particulières en matière d'isolement acoustique a été définie en fonction du classement détaillé dans les arrêtés :

- n°99-765 du 2 mars 1999 en ce qui concerne les voies ferrées
- n°99-766 du 2 mars 1999 en ce qui concerne les autoroutes,
- n°99-1908 du 26 mai 1999 en ce qui concerne les routes nationales
- n°99-1909 du 26 mai 2005 en ce qui concerne les routes départementales.

Ces arrêtés de classement sonore donnent des isollements de façade à obtenir en fonction du classement de la voie. La protection des espaces extérieurs des habitations n'est pas concernée.

Les voies concernées et la largeur affectée par le bruit sont reportés sur le document graphique.

10. DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines dites "zones U"

ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation à dominante industrielle, artisanale.

Dans la zone Ui, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 25 Octobre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
 2. Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
 3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier.
 4. Les démolitions ne sont pas (ou sont) soumises au permis de démolir conformément à l'article L 430-1 et suivants du code de l'urbanisme.
-

Article U1 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions neuves à usage :
 - agricole,
 - d'habitation sans lien avec une activité économique,
- b) Le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes *
- d) L'ouverture de carrières
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

Article U1 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage :
 - **d'habitation** si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activité économique* dans la limite de 120 m² de SHON* et sous réserve de ne pas représenter plus de 25% de la SHON* totale de la construction à usage d'activité économique*.
 - **d'entrepôt** liées aux activités existantes* ou autorisées,
 - **de commerce à condition**
 - soit d'être directement liées à une activité de production existant sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la SHON* du local de production et dans la limite de 200 m² de SHON*,
 - soit de présenter un caractère de service pour les entreprises présentes sur la zone d'activités et dans la limite de 700 m² de SHON*
 - **d'annexe**, dans la limite de 30m² d'emprise au sol par tènement.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- c) **la reconstruction* des bâtiments** dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) **Les piscines** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une **construction hôtelière** existante ou autorisée dans la zone,
- e) **les installations classées*** pour la protection de l'environnement, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone, qu'elles soient pourvues de dispositifs éliminant les nuisances éventuelles, et qu'elles ne présentent aucun risque pour le voisinage.
- f) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- g) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article Ui 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - **les conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

L'accès collectif* à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

L'accès individuel* aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul de 5 mètres par rapport à cet alignement. De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent**, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du **matériel de lutte contre l'incendie**.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en **tenant compte des flux automobiles et piétons**, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants)

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article Ui 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales, y compris les eaux de surface (stationnement, etc.) doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe **après traitement et rétention**.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article Ui 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Ui 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement*.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

Article Ui 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant **une hauteur maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter **en retrait** des limites séparatives à une distance **au moins égale à 4 mètres**.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*;

Article Ui 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article Ui 9

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

La règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du tènement*.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- pour les équipements collectifs*.

Article Ui 10

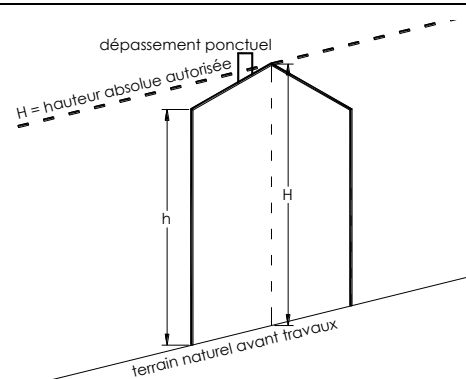
Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale est fixée à 10 m pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services et à **15 m pour les autres constructions**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.



Article Ui 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent document.

Article Ui 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

Pour les constructions à usage industriel et artisanal :

- ▶ **1 place** de stationnement pour **80 m²** de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage de commerce de bureaux et de services :

- ▶ **1 place** de stationnement pour **40 m²** de surface de vente.

Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- ▶ **1 place** de stationnement pour **50 m²** de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage de restauration :

- ▶ **1 place** pour **20 m²** de surface hors œuvre destinée à la restauration.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ▶ **2 places** de stationnement **par logement** de fonction.

Article Ui 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
 - de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- c) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- d) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

Article Ui 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Titre 6. Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Abords des constructions

Mouvements de sol

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

- Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché** et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- **La pente des talus** ne devra pas excéder 40% et ceux-ci devront être plantés.
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".
- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages). Cette règle n'est pas applicable en zone submersible réglementée.

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les **clôtures sur rue** et sur **limite séparative** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **d' 1,80 m**,
- **soit un mur bahut de 0,60 m** (sur voie) surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m.
- **Dans les zones UM, UB et UH** les clôtures **sur rue et espace public** et pourront être constituées **d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80m**, réalisé en maçonnerie enduite ou en pisé et recouvert d'une couverture en tuile. En limite séparative elles pourront être constituées d'un mur n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Lorsqu'il existe une différence de niveau entre deux fonds voisins la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel le plus bas. Si la différence de niveau est supérieure à 0,40m la hauteur du mur peut être portée à 2,00 mètres.

Les clôtures devront être aménagées de manière à ne pas masquer la visibilité des véhicules accédant au domaine public.

- Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans les zones inondables du PPRI lorsque le règlement du PPRI prévoit des dispositions différentes.

Aspect des constructions – dispositions applicable à l'ensemble des bâtiments

Toitures:

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume et devront être couvertes** de tuiles creuses ou romanes d'une couleur conforme à celles déposées en Mairie. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.
- **La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 50%** dans le sens convexe, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- **Les toitures à une pente** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.
- **L'inclinaison des différents pans doit être identique** et présenter une face plane pour chaque pan.
- **En cas de restauration et extension** mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- **Dans la zone UM, les toitures terrasses** sont autorisées à condition qu'elles ne couvrent pas les bâtiments les plus importants mais les volumes accolés ou qu'elles assurent la jonction entre deux volumes, et à condition qu'elles soient réalisées à 4m ou plus de la limite séparative.
Dans les autres zones, les toitures terrasses sont admises à condition d'être végétalisées
- **Les ouvertures non intégrées à la pente du toit** sont interdites. Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient réalisées à 4m ou plus de la limite séparative.
- **Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Façades :

- **Le bord des balcons** doit être parallèle aux faces des bâtiments si possible.
- Seuls sont autorisés les loggias, les galeries couvertes et les balcons posés sur des murs ou en porte-à-faux.
- **Les garde-corps** doivent être le plus simple possible.
- **Les gaines de cheminée** en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Cas particulier des constructions d'architecture contemporaine

Pourront être considérées comme d'architecture contemporaine les constructions qui, par les matériaux mis en œuvre, la volumétrie ou les techniques de construction, diffèrent radicalement de ceux des constructions traditionnelles.

Dans ce cas, une plus grande souplesse pourra être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les **toitures, les balcons et les garde-corps**.

Elles devront toutefois **offrir une intégration satisfaisante** dans le site naturel ou bâti,

Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. La plus grande dimension doit être **dans le sens de la hauteur**, sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage ou une remise. Les **percements carrés sont autorisés** dans le cas des combles habitables dans la limite de 80cm de côté.

Bâtiments ayant valeur de patrimoine

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments et aux restaurations, **les travaux d'aménagement, de surélévation ou d'aménagement** sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et identifiées **au plan de zonage comme « patrimoine bâti à protéger »**, doivent respecter les dispositions suivantes :

Sauf contraintes techniques dûment justifiées, les constructions anciennes devront **conserver leur aspect initial** :

- **L'organisation spatiale originelle et la volumétrie** des bâtiments devront être respectées. En particulier, lorsque c'est le cas, l'organisation en U ou en L autour d'une cour intérieure, avec un bâtiment central plus imposant.
- **Les matériaux d'origine**, en particulier la pierre apparente et le pisé seront conservés ou restaurés,
- **Les éléments d'architecture anciens remarquables**, en particulier lorsqu'ils existent les porches, les encadrements en pierre dorée ou en brique, les génoises, les tourelles... devront être conservés ou remis en valeur.
- **Les percements et ouvertures** seront conservés dans leur positionnement et leurs proportions d'origine.
- **Les menuiseries** présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin, profilé, aspect couleur).
- **Les nouveaux percements**, s'ils sont nécessaires, devront respecter l'ordonnancement de la façade et être en harmonie de proportion avec les percements existants. Les encadrements seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle.

Les modifications ci-dessus pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet **de mettre en valeur ou de protéger** les éléments ou le volume général du bâti existant.

Energies renouvelables

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
- ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

Cas particulier des bâtiments à usage d'activité économique de grande superficie (>400m² d'emprise au sol)

Les serres de production recouvertes de matériaux transparents et les bâtiments agricoles de type "tunnel" en matériaux souples ou rigides sont autorisés.

Volumétrie

- Les bâtiments isolés de grande superficie (zone agricole), en particulier les bâtiments de type tunnel devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemple : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer.
- En cas de grandes longueurs et au delà de 50 mètres, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

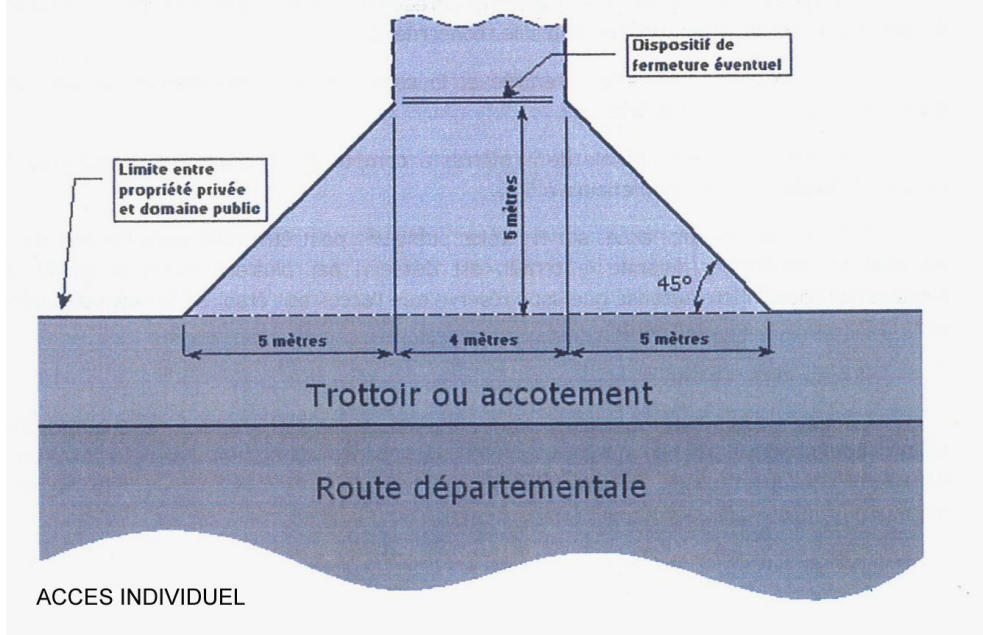
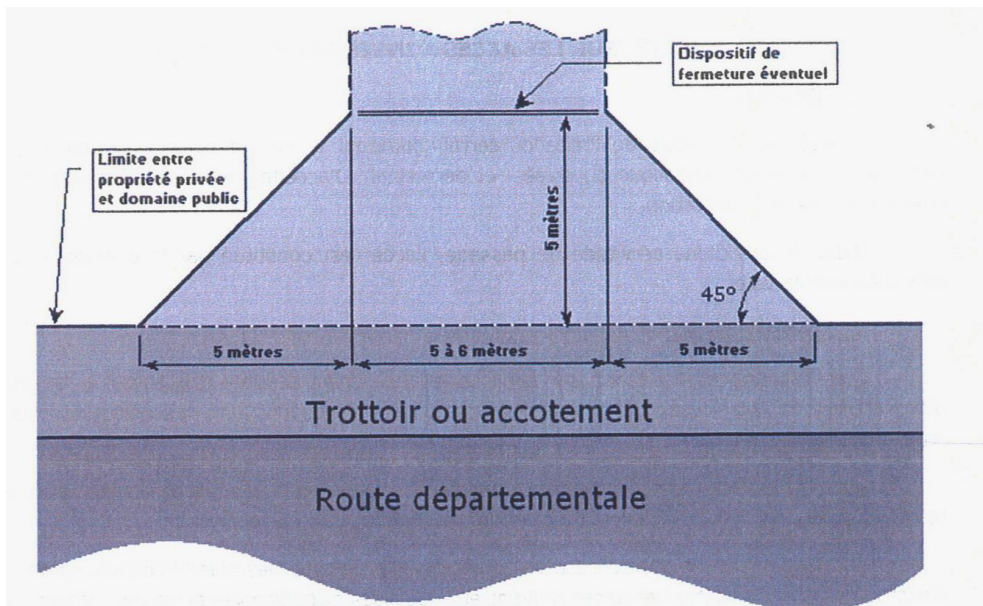
Toitures

- Les toitures à faible pente sont autorisées à condition :
 - ▶ d'être cachées et réalisées en matériaux appropriés à la technologie particulière inhérente à la conception des bâtiments industriels,
 - ▶ que leur teinte soit choisie dans les noirs, les gris foncés ou les verts foncés et ne présente aucune qualité de brillance.

Titre 7. Définitions

ACCES

L'accès est la partie de limite du terrain joutant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m² (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m² sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R.421-20 du code de l'urbanisme).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements (R.421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421-20 du code de l'urbanisme).

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares (R.421-19(h) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421-20 du code de l'urbanisme).

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

BAIE

Ouverture dans un mur ou une charpente.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnels, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les sous sols et les parties de la construction ayant une hauteur maximale de 0,60 m à compter du sol naturel.

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 4.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe page n° 5.

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation x nombre d'associés.

Sont réputés agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

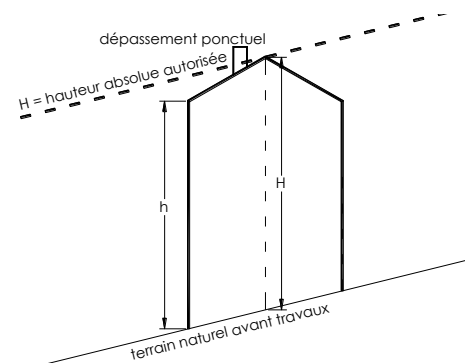
Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-31 du Code de l'urbanisme.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.



IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATIONS CLASSEES (SOUMISES A DECLARATION OU AUTORISATION)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées*, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières* au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

LOTISSEMENT ART. R 315-1 DU CODE DE L'URBANISME

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots issus de ladite propriété, sauf en matière de partage successoral où le nombre peut être porté à 4 lots sans avoir recours à cette procédure de lotissement.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté. Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PERMIS GROUPES VALANT DIVISION - ARTICLE R 421.7.1 DU CODE DE L'URBANISME

C'est le cas lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

PARCS D'ATTRACTIONS ART. R 442 DU CODE DE L'URBANISME

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre et dès lors que ces bâtiments avaient été régulièrement édifiés.

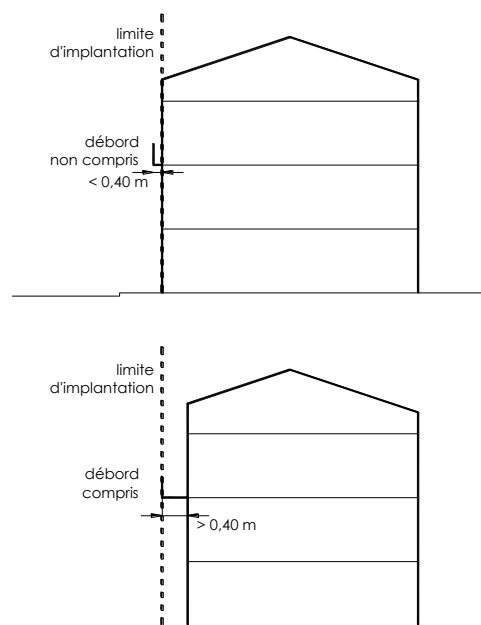
RETRAIT DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures, balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les débords, notamment les débords de toiture, même inférieurs à 0,40 m, **ne sont pas autorisés au-delà de la limite séparative.**



STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R.111-37 et R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du Coefficient d'Occupation du Sol et à la taxe locale d'équipement et aux taxes et participations d'urbanisme.

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION

La définition de la surface minimum d'installation (SMI) dans le département du Rhône est fixée par l'arrêté ministériel n°2000-5092 du 10/11/2000.

La surface minimum d'installation en polyculture élevage est fixée par l'arrêté n°2000-5092 du 10 Novembre concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

- 16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, Saint Laurent de Chamousset, Saint Symphorien-sur-Coise, Vaugneray (secteurs des Monts du Lyonnais),
- 18 ha pour le reste du département .

TERRAIN

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Z.A.C.

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).

Titre 8. Annexes

ANNEXE 1 - ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES MEME EN PRESENCE D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

Article R 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

Article R 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

Article R 111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article L 111-1.4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie* routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole* ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension* de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

Article L 122-1

Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, les opérations foncières et les opérations d'aménagement* définies par décret en Conseil d'Etat, doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par les articles 29 et 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

Article R 122-5

Les opérations foncières et les opérations d'aménagement* mentionnées au dernier alinéa de l'article L.122-1 sont :

- les zones d'aménagement* différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement* différé ;
- les zones d'aménagement* concerté,
- les lotissements*, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface hors œuvre nette de plus de 5 000 mètres carrés,

la constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de cinq hectares d'un seul tenant.

ANNEXE 2 : ESPACES BOISES CLASSES

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ANNEXE 3 : EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts ;
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante)

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Année 0

Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune

Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé

Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :

Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an

Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir

Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE

Année 1

Acquisition de terrains

Modification ou révision du POS supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an

La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit

Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peut saisir le juge de l'expropriation

Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé

Année 2

Transfert de la propriété

Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir